



PUTUSAN

Nomor 4175 K/Pdt/2022

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **HARY SUWANDA, S.T.**,
2. **SUSAN LIMENA**, keduanya beralamat di Nginden Intan Barat C-1/45, RT 004, RW 001, Kelurahan Nginden Jangkungan, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yusuf Eka Septiawan Waruwu, S.T., S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Menara BTPN Lantai 41, Zona E, CBD Mega Kuningan, Jalan Dr. Ide Anak Agung Gde Agung, Kavling 5.5-5.6, Setiabudi, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Maret 2022;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

SENDY PERICHO, beralamat di Citra Garden 3 Blok B-10/18, RT 008, RW 013, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dionysius Y. Pongkor, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Gedung Yarnati, R-410 dan R.430, Jalan Proklamasi, Nomor 44 Menteng, Jakarta Pusat 10320, email admin@hpslawoffice.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Mei 2022;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Halaman 1 dari 9 Hal. Put. Nomor 4175 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) terhadap Para Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan batal Kesepakatan Perdamaian Perkara Pidana Nomor 441/Pid.Sus/2019/PN Jkt. Brt., tertanggal 22 Mei 2019, yang ditandatangani oleh Penggugat I melalui kuasa hukumnya dan Tergugat;
5. Menyatakan hukum seluruh barang dan orang yang terlibat dalam Kesepakatan Perdamaian Perkara Pidana Nomor 441/Pid.Sus/2019/PN Jkt. Brt., tertanggal 22 Mei 2019 harus dipulihkan dalam keadaan seperti sebelum perikatan dibuat;
6. Mewajibkan dan/atau memerintahkan kepada Tergugat untuk mengembalikan uang sebesar Rp5.500.000.000,00 (lima miliar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat I secara tunai dan sekaligus;
7. Mewajibkan dan/atau memerintahkan kepada Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01105/Kebon Melati, Surat Ukur Nomor 00028/Kebon Melati/2010 tertanggal 13 April 2010, luas 81 m² (delapan puluh satu meter persegi) tertulis atas nama Susan Limena kepada Penggugat II;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga kepada Penggugat I sebesar Rp770.000.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat II sebesar Rp481.000.000,00 (empat ratus delapan puluh satu juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

Atau:

Halaman 2 dari 9 Hal. Put. Nomor 4175 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Gugatan harus dinyatakan gugur karena telah ada kesepakatan untuk tidak saling menggugat antara Penggugat I dengan Tergugat (*exception pacti conventi*);
2. Gugatan Para Penggugat *error in persona* dan Penggugat II tidak mempunyai *legal standing*;
3. Gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang *prematur*;
4. Gugatan Para Penggugat adalah gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
5. Gugatan kabur atau tidak jelas (*obscur libel*);
6. *exception non adimpleti contractus*;
7. Gugatan Para Penggugat cacat formil;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Kesepakatan Perdamaian Perkara Pidana Nomor 441/Pid.Sus/2019/PN Jkt. Brt., tertanggal 22 Mei 2019 antara Harry Suwanda S.T., dengan Sedy Pericho;
3. Menyatakan Tergugat I Rekonvensi telah wanprestasi terhadap Kesepakatan Perdamaian Perkara Pidana Nomor 441/Pid.Sus/2019/PN Jkt. Brt., tertanggal 22 Mei 2019 antara Harry Suwanda S.T., dengan Sedy Pericho;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk melaksanakan isi Kesepakatan Perdamaian Perkara Pidana Nomor 441/Pid.Sus/2019/ PN Jkt. Brt., tertanggal 22 Mei 2019 antara Harry Suwanda S.T., dengan Sedy Pericho yaitu untuk mengalihkan 1 (satu) unit Ruko di kawasan Thamrin Residences Unit RA/098 Kebon Melati, Tanah Abang, Jakarta

Halaman 3 dari 9 Hal. Put. Nomor 4175 K/Pdt/2022

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pusat dengan Hak Guna Bangunan Nomor 1105 atas nama Tergugat II Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi;

5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan untuk melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*), yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus;
6. Menyatakan secara hukum bila dalam waktu 1 (satu) minggu Para Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*), maka Para Tergugat Rekonvensi dianggap telah melepaskan hak-nya (*recht verwerking*) atas 1 (satu) unit ruko di kawasan Thamrin Residences Unit RA/098 Kebon Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat dengan Hak Guna Bangunan Nomor 1105, atas nama Tergugat II Rekonvensi, dan Penggugat Rekonvensi dapat bertindak untuk dan atas nama Para Tergugat Rekonvensi untuk mengurus pengalihan kepemilikannya menjadi milik Penggugat Rekonvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

Atau,

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN Jkt. Brt., tanggal 23 Agustus 2021 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp670.000,00 (enam ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Halaman 4 dari 9 Hal. Put. Nomor 4175 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah nihil;

Bahwa dalam tingkat banding Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 638/PDT/2021/PT DKI., tanggal 17 Januari 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 25 Maret 2022, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Maret 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 April 2022, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 883/Pdt.G/2020/PN Jkt. Brt., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 21 April 2022;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 21 April 2022, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 638/PDT/2021/PT DKI., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 883/Pdt.G/2020/PN Jkt. Brt., untuk seluruhnya;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Halaman 5 dari 9 Hal. Put. Nomor 4175 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Pemohon Kasasi/Para Pemanding/Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);
3. Menyatakan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan batal Kesepakatan Perdamaian Perkara Pidana Nomor 441/Pid.Sus/2019/PN Jkt. Brt., tertanggal 22 Mei 2019, yang ditandatangani oleh Pemohon Kasasi I/Pemanding I/Penggugat I melalui kuasa hukumnya dan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat;
5. Menyatakan hukum seluruh barang dan orang yang terlibat dalam Kesepakatan Perdamaian Perkara Pidana Nomor 441/Pid.Sus/2019/PN Jkt. Brt., tertanggal 22 Mei 2019 harus dipulihkan dalam keadaan seperti sebelum perikatan dibuat;
6. Mewajibkan dan/atau memerintahkan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat untuk mengembalikan uang sebesar Rp5.500.000.000,00 (lima miliar lima ratus juta rupiah) kepada Pemohon Kasasi I/Pemanding I/Penggugat I secara tunai dan sekaligus;
7. Mewajibkan dan/atau memerintahkan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01105/Kebon Melati, Surat Ukur Nomor 00028/Kebon Melati/2010 tertanggal 13 April 2010, luas 81 m² (delapan puluh satu meter persegi) tertulis atas nama Susan Limena kepada Pemohon Kasasi II/Pemanding II/Penggugat II;
8. Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat untuk membayar bunga kepada Pemohon Kasasi I/Pemanding I/Penggugat I sebesar Rp770.000.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;

Halaman 6 dari 9 Hal. Put. Nomor 4175 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Penggugat II sebesar Rp481.000.000,00 (empat ratus delapan puluh satu juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
10. Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat untuk membayar perkara ini dalam semua tingkat peradilan;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi yang diajukan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat untuk seluruhnya;

Atau:

Apabila Yang Mulia Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, Para Pemohon Kasasi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 24 Mei 2022 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa setelah membaca dan mempelajari pertimbangan *Judex Facti* dihubungkan dengan keberatan Pemohon Kasasi dalam memori kasasi dan jawaban dalam kontra memori kasasi, Mahkamah Agung berpendapat putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pokok tuntutan dalam gugatan *a quo* adalah pembatalan Kesepakatan Perdamaian Perkara Pidana Nomor 441/Pid.Sus/2019/PN Jkt Brt., tanggal 22 Mei 2019 antara Penggugat I diwakili oleh Alexander Sukiman Sugita, S.H., M.H., CLA., selaku kuasa hukumnya sebagai pihak pertama dengan Tergugat pihak kedua, serta pengembalian Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01105/Kebon Melati, Surat Ukur Nomor 00028/Kebon Melati/2010 tertanggal 13 April 2010, luas 81 m² atas nama Susan Limena/Penggugat II;

Halaman 7 dari 9 Hal. Put. Nomor 4175 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pihak dalam kesepakatan perdamaian tersebut adalah Penggugat I dan Tergugat sedangkan Penggugat II bukan pihak sehingga tepat Penggugat II tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan ini;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi berisi pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bukan alasan kasasi sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: HARY SUWANDA, S.T., dan kawan, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada dipihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi 1. **HARY SUWANDA, S.T.**, 2. **SUSAN LIMENA** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 14 Desember 2022 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua

Halaman 8 dari 9 Hal. Put. Nomor 4175 K/Pdt/2022

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis, Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., dan Dr. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Ismu Bahaiduri Febri Kurnia, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

Ketua Majelis,

Ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Ismu Bahaiduri Febri Kurnia, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 9 dari 9 Hal. Put. Nomor 4175 K/Pdt/2022

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)